

Bestemmingsplan

Uiterwaardenstraat 19,

Elburg

Juni 2019

Colofon

Titel

Bestemmingsplan Uiterwaardenstraat 19,
Elburg

Opdrachtgever

Wijnhoud Beheer B.V.

Auteurs(s)

L. Jansma, L. Haverkort

Projectleider

L. Haverkort

Planidentificatie

NL.IMRO.0230.PH1INDKRUISMA2012-VST1

Tweede Lezer

M. Schilder

Zonder voorafgaande, schriftelijke
toestemming van de opdrachtgever
of bureau Ruimtewerk is het niet
toegestaan deze uitgave of delen
ervan te vermenigvuldigen of op
enige wijze openbaar te maken.

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Ligging plangebied</i>	5
1.3	<i>Vigerend bestemmingsplan</i>	6
1.4	<i>Bij het plan behorende stukken</i>	6
1.5	<i>Leeswijzer</i>	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	<i>Huidige situatie</i>	8
2.2	<i>Nieuwe situatie</i>	9
3	Beleidskader	10
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
3.1.2	Nationaal Waterplan	10
3.1.3	Structuurvisie Buisleidingen	11
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	11
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland (2018)	11
3.2.2	Windvisie Gelderland	12
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	13
3.3.1	Bestemmingsplan Kruismaten 2012	13
4	Onderzoek	15
4.1	<i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	15
4.2	<i>Bodem</i>	15
4.3	<i>Water</i>	15
4.4	<i>Ecologie</i>	15
4.5	<i>Externe veiligheid</i>	15
4.6	<i>Luchtkwaliteit</i>	17
4.7	<i>Geur</i>	17
4.8	<i>Geluid</i>	18
4.9	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	20
4.10	<i>Verkeer en parkeren</i>	22
4.11	<i>Besluit milieueffectrapportage</i>	22
5	Juridische toelichting	24
5.1	<i>Inleiding</i>	24
5.2	<i>Toelichting regels</i>	24

6	Uitvoerbaarheid	26
6.1	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	26
6.2	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	26
7	Inspreek, overleg en zienswijzen	28
7.1	<i>Vooroverleg</i>	28
7.2	<i>Zienswijzen</i>	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het betreft een aanvraag voor het opstellen van een bestemmingsplan waarin het mogelijk is gemaakt om op de bedrijfslocatie van de Uiterwaardenstraat 19 te Elburg een bedrijfswoning te realiseren. Op de locatie naast de betreffende locatie, Uiterwaardenstraat 17, zijn twee woningeenheden in de huidige bestemming opgenomen, deze worden overgeheveld naar de locatie Uiterwaardenstraat 19 waarbij deze wordt teruggebracht tot 1 woningeenheid. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het voornemen van de gemeente om het aantal bedrijfswoningen op het bedrijventerrein De Kruismaten via natuurlijk verloop te doen laten afnemen.

De definitie van een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, waar de woning bij hoort. Een bedrijfswoning mag niet door derden bewoond worden. Dan is er sprake van een reguliere woning.

1.2 Ligging plangebied

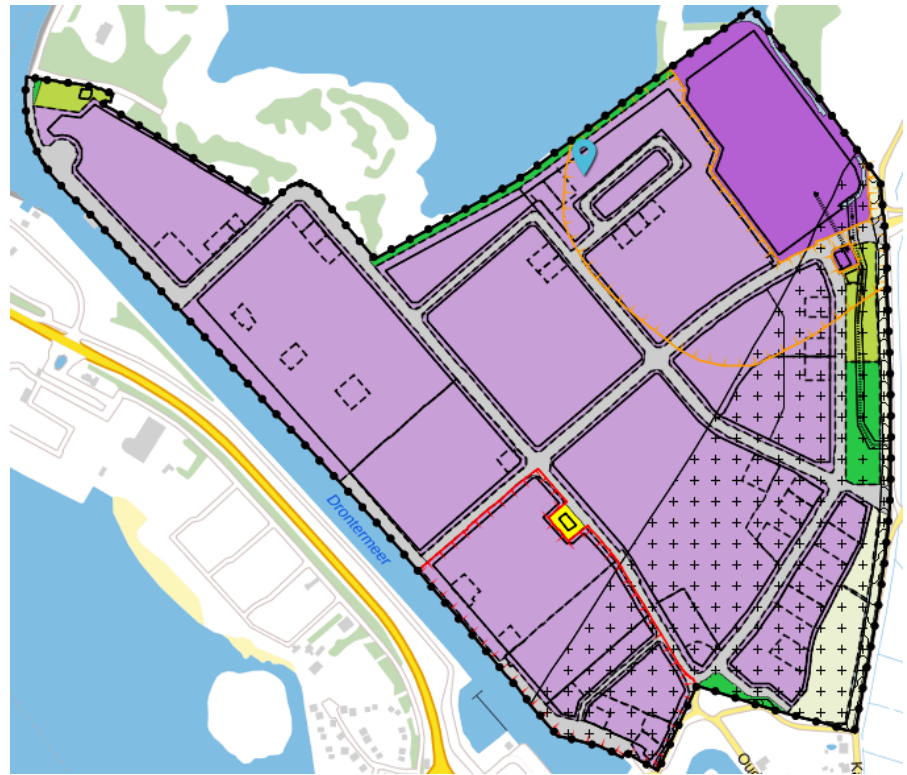
Het bedrijf aan de Uiterwaardenstraat 19, waarop de bedrijfswoning gerealiseerd moet worden, bevindt zich op het bedrijventerrein De Kruismaten in de gemeente Elburg. Het bedrijventerrein bevindt zich ten noorden van de historische kern van Elburg, en ten zuiden van het Drontermeer. De Uiterwaardenstraat 19 bevindt zich direct aan de oevers van het meer.



Figuur 1: ligging plangebied voor bedrijfswoning Uiterwaardenstraat 19

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Kruismaten 2012' van de gemeente Elburg dat op 27 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.



Figuur 2: Uitsnede plankaart geldende bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend bestemmingsplan 'Uiterwaardenstraat 19, Elburg' heeft de IMRO-code NL.IMRO.0230.PH1INDKRUISMA2012-VST1. Het bestemmingsplan bestaat uit een gml-bestand, regels en een toelichting. Het gml-bestand kent een analoge en digitale verbeelding. De analoge versie van het plan betreft een boekje met kaarten (PDF of hardcopy). De digitale versie is te raadplegen via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in samenhang gelezen te worden. Indien er verschil bestaat tussen de analoge en de digitale verbeelding, gaat de digitale verbeelding voor. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld. De toelichting van dit bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten

grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied opgenomen. Hierin zal zowel de bestaande als de nieuwe situatie beschreven worden.
- In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid opgesomd.
- In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de (milieu)randvoorwaarden en uitgevoerde onderzoeken.
- In hoofdstuk 5 is een verklaring van de regels opgenomen.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 7 gaat tot slot in op het vooroverleg en inspraak.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het betreft een kavel op bedrijventerrein Kruismaten bestaande uit een parkeerterrein en een bedrijfspand met op de bovenverdieping een kantoor. Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein.

In de huidige situatie is het kantoor en de bovenste verdieping op het noorden georiënteerd. Dit geeft de verdieping een ruim zicht over het Drontermeer. De huidige ontsluiting is centraal, waarbij het totale pand in twee gedeelten opgedeeld lijkt. Van de twee trappen aanwezig in het pand gaat er slechts een naar de bovenste verdieping. Op deze verdieping valt het op dat er een buitenruimte geplaatst is in het volume. Dit is gedaan om deze ruimte zo uit de wind te houden. (zie figuur 4 en 5).



Figuur 3: Situatieschets



Figuur 4: Bestaande entree en voorgevel

Figuur 5: Verdekt dakterras en zicht over Drontermeer

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het mogelijk gemaakt om op de locatie van de Uiterwaardenstraat 19 te Elburg een bedrijfswoning te realiseren. In het huidige bestemmingsplan is er op de locatie naast de betreffende locatie, Uiterwaardenstraat 17, de mogelijkheid tot realisatie van twee woning-eenheden opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan zullen deze worden overgeheveld naar de locatie Uiterwaardenstraat 19 waarbij deze wordt teruggebracht tot 1 woningeenheid.

Op de begane grond wordt naast de huidige bebouwing een lift geplaatst t.b.v. de entree. Hierdoor blijven bedrijf en woning gescheiden. Op de verdieping wordt een prefab wooneenheid naast de bestaande bebouwing geplaatst. Hierin zitten twee slaapkamers gescheiden door een berging en badkamer. De kern met de lift wordt opgevuld met een kantoor. De bestaande bebouwing wordt getransformeerd naar een woon-, eetkamer met keuken. Daarnaast komt er ter plaatse van de huidige trapopgang, welke in de nieuwe situatie als vluchtroute gebruikt wordt, een garderobe en toilet. In verband met de oriëntatie wordt aan de achterzijde, op de hal, nog een terras gemaakt. Deze is zuid georiënteerd en te bereiken vanaf het huidige terras en een toegangsdeur in de hal. Op de eerste verdieping van het bedrijfspand ontstaat nog ruimte door de plaatsing van de nieuwe schacht, dit is circa 13m². Met de materialisering voor de gevel is gekozen om aan te sluiten bij de huidige bebouwing.



Figuur 6: Bestaande voorgevel



Figuur 7: Voorgevel nieuwe situatie

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De volgende structuurvisies zijn van toepassing op het gebied:

- Structuurvisie Ondergrond van Ministerie van Infrastructuur
- Nationaal Waterplan
- Structuurvisie Buisleidingen

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de nationale Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het Rijk kiest drie nationale doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voorbeelden van nationale belangen zijn: Rijksvaarwegen, defensie en elektriciteitsvoorzieningen. Voor de voorgenomen ontwikkeling is volgend nationaal belang relevant:

- Nationaal belang 13 – Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle plannen.

Het rijksbeleid laat zich verder niet specifiek uit over betrekkelijk kleinschalige ontwikkelingen zoals de voorgenomen ontwikkeling. In het plan is rekening gehouden met de relevante belangen voor het plangebied.

3.1.2 Nationaal Waterplan

Het nationaal waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities

en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken.

Het bedrijventerrein de Kruismaten ligt direct aan het Drontermeer, in het Bprw aangewezen als onderdeel van het IJsselmeergebied. In de directe omgeving van Elburg zijn geen maatregelen voorzien. Ook raakt het (kleinschalige) initiatief van de realisatie van de bedrijfswoning niet het belang van het Rijk als het gaat om het watersysteem.

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen

De Structuurvisies Buisleidingen is een andere uitwerking van het nationale belang zoals is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die de Rijksoverheid heeft uitgebracht in het kader van de actualisatie decentralisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Daarin is bepaald dat het netwerk aan buisleidingen essentieel voor de energievoorziening en voor het veilig vervoeren van gevaarlijke stoffen is. Buisleidingstransport blijft de komende decennia een wezenlijke rol vervullen in de Europese gas- en grondstoffenmarkt. De vraag naar buisleidingstransport en daarmee de vraag naar nieuwe leidingen en leidingverbindingen zal nog toenemen. Het rijk kiest in verband met het vergroten van de concurrentiekracht voor het versterken van de ruimtelijk-economische structuur. Borgen van ruimte voor buisleidingen voor transport van (gevaarlijke) stoffen is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. De nationale belangen die het Rijk in die Structuurvisie vastlegt, worden gerealiseerd via het in voorbereiding zijnde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In de omgeving van Elburg zijn er door het Rijk géén voorgenomen ontwikkelingen met betrekking tot buisleidingen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling overeenkomt / niet strijdig is met het Rijksbeleid en de structuurvisies die van toepassing zijn op het gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland (2018)

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In 2018 is het zesde actualisatieplan in werking getreden. De maatschappelijke opgaven die benoemt zijn in de omgevingsvisie staan centraal voor de komende 5 à 10 jaar. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee hoofddoelen geformuleerd. Deze doelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur.

1. Een duurzame economische structuurversterking;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Voor dit bestemmingsplan is het tweede doel relevant. In de Omgevingsvisie wordt het doel opgedeeld in vijf subdoelen. De volgende subdoelen zijn relevant en als volgt beschreven:

- Ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek
- Een gezonde en veilige leefomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling waarbij een (gevoelige) woonfunctie wordt gerealiseerd op een bedrijventerrein, hoewel kleinschalig en daardoor minimaal, raakt de taak van de provincie waarin zij de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving borgt. Omdat twee bedrijfswoningen op de Uiterwaardenstraat 17 vervangen worden voor één bedrijfswoning op de Uiterwaardenstraat 19 te Elburg, gaat de leefomgeving er per saldo op vooruit. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de omgevingsvisie van Gelderland.

3.2.2 Windvisie Gelderland

In 2020 wil de provincie als tussendoelstelling minimaal 14% hernieuwbare energie opwekken, waarvan 50% 'decentraal' (lokaal opwekken en verbruiken). Hierin heeft de windenergie een belangrijk aandeel. Op Rijksniveau zijn per provincie afspraken gemaakt over de doelstelling voor de hoeveelheid gerealiseerde windenergie in 2020. Voor de provincie Gelderland is afgesproken dat 230,5 megawatt aan windenergie is gerealiseerd in 2020. De taak van de provincie is het aanwijzen van voldoende ruimte voor deze hoeveelheid windenergie.

Het doel van de voorliggende Windvisie Gelderland is om voldoende locaties aan te wijzen, zodat minimaal het doel van 230,5 MW opgesteld vermogen in 2020 gerealiseerd kan worden. Dit betekent dat in de Windvisie ruimte voor minimaal 230,5 MW (inclusief bestaand) moet worden opgenomen om het behalen van de doelstelling te borgen. Het bedrijventerrein de Kruismaten is niet aangewezen als een locatie voor windenergie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig is met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Kruismaten 2012

De regels voor de ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein de Kruismaten, en daarmee het pand aan de Uiterwaardenstraat 19, zijn geregeld in het bestemmingsplan Kruismaten 2012 (vastgesteld op 27 mei 2013 in de gemeenteraad van de gemeente Elburg). In figuur 8 volgt een verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de Uiterwaardenstraat 19.



Figuur 8: verbeelding Uiterwaardenstraat 19 (📍) in bestemmingsplan Kruismaten

Voor het initiatief van een bedrijfswoning op de Uiterwaardenstraat 19 zijn de volgende regelingen in het bestemmingsplan Kruismaten 2012 relevant:

- Functieaanduiding: bedrijfswoning.
- Maatvoering.

Functieaanduiding: bedrijfswoning

Voor het initiatief aan de Uiterwaardenstraat geldt dat met name regelingen voor bedrijfswoningen op de Kruismaten van toepassing zijn. In het bestemmingsplan stelt de gemeente Elburg dat woningen op een bedrijventerrein (vanwege de gevoelige functie) in principe ongewenst zijn, en daarom dat het aantal bedrijfswoningen op het bedrijventerrein de Kruismaten volgens natuurlijk verloop zoveel mogelijk moet afnemen. Daarom is het niet mogelijk om op elk bedrijfspand een bedrijfswoning te realiseren, maar is van specifieke locaties bepaald dat er een woning op of bij het bedrijf gebouwd mag worden. Voor deze locaties geldt in het bestemmingsplan de functieaanduiding bedrijfswoning. Zo is er direct ten zuidwesten, op het aangrenzende kavel van de Uiterwaardenstraat 17, de mogelijkheid om twee bedrijfswoningen te realiseren. Voor de Uiterwaardenstraat 19 geldt deze functieaanduiding niet. Dit moet in het bestemmingsplan worden aangepast om een bedrijfswoning op de locatie mogelijk te maken.

Maatvoering

In het bestemmingsplan Kruismaten 2012 zijn regels voor de maatvoering van bedrijven en bedrijfswoningen vastgelegd. Dit gaat om de *maximale inhoud*; in de bouwregels is vastgelegd dat er ter plaatse van de functieaanduiding bedrijfswoning, één woning mag worden gebouwd met een maximale inhoud van 650 m³. Tevens is vastgesteld dat een bedrijfswoning (wanneer het geen zelfstandig element betreft) een maximale *bouwhoogte* mag hebben van 14 meter en een maximale *goothoogte* van 10 meter.



Figuur 9: ontwerp bedrijfswoning met hoogtematen

Het gebouw heeft een vloeroppervlakte van 209 m² en een inhoud van 543 m³ en voldoet daarmee aan de regeling van de maximale inhoud. De nieuw te bouwen bedrijfswoning heeft vanwege het platte dak een gelijke dak- en goothoogte, namelijk van 10,69 meter. Hiermee blijft de woning binnen de hoogte-contouren van het al bestaande bedrijfspand (met een hoogte van 11 meter). Dit is echter strijdig met het bestemmingsplan, waarin is vastgelegd dat de goothoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Geconcludeerd moet worden dat de nieuw te bouwen bedrijfswoning qua maatvoering niet volledig past binnen het vigerende bestemmingsplan, en dat er een wijziging nodig is.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief om op de Uiterwaardenstraat 19 een bedrijfswoning te realiseren is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Kruismaten 2012. De in het bestemmingsplan vastgestelde goothoogte is circa één meter te laag. Op de locatie mist tevens de functieaanduiding van een bedrijfswoning. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. Tegelijkertijd is het aanduiden van een extra locatie voor een bedrijfswoning op het bedrijventerrein in strijd met het beleid van de gemeente om het aantal bedrijfswoningen te doen afnemen. Door de 'uitruil' van de twee bedrijfswoningen op de Uiterwaardenstraat 17 geeft het initiatief invulling aan het beleid van de gemeente Elburg.

4 Onderzoek

4.1 *Cultuurhistorie en archeologie*

Het bedrijventerrein de Kruismaten is geen gebied met enige cultuurhistorische of archeologische betekenis. Tevens zullen er voor het initiatief geen grondwerkzaamheden plaatsvinden. Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan, en het plan zelf vormt geen bedreiging voor cultuurhistorie en archeologie.

4.2 *Bodem*

De bedrijfswoning op de Uiterwaardenstraat 19 te Elburg zal gebouwd worden op het bestaande bedrijfsgebouw. De bouw van de bedrijfswoning zal daarom geen invloed hebben op de bodem en is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan, en het plan zelf vormt geen bedreiging voor de bodem(kwaliteit) van het bedrijventerrein.

4.3 *Water*

Het bedrijventerrein de Kruismaten grenst direct aan het Drontermeer. De locatie voor de beoogde ontwikkeling van een bedrijfswoning bevindt zich aan het waterfront, maar heeft verder geen invloed op het watersysteem. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan, en het plan vormt geen bedreiging voor het watersysteem en de waterkwaliteit in de omgeving.

4.4 *Ecologie*

Het bedrijventerrein de Kruismaten heeft geen ecologische betekenis. Wel grenst het gebied aan het Drontermeer, onderdeel van de natura 2000-gebied de Veluwerandmeren. Aangezien een bedrijventerrein een gevoeligere functie is dan een (bedrijfs)woning ten opzichte van ecologische aspecten, kan beargumenteerd worden dat de bedrijfswoning op de Kruismaten geen belemmering vormt voor het aspect ecologie, en vice versa.

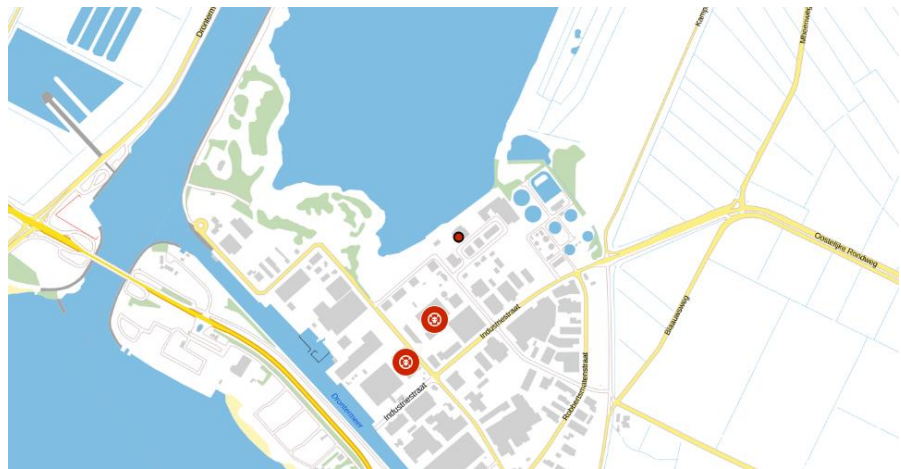
4.5 *Externe veiligheid*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen (zogenaamde stationaire bronnen). Daarnaast zijn (hoofd)transport-assen voor gevaarlijke stoffen,

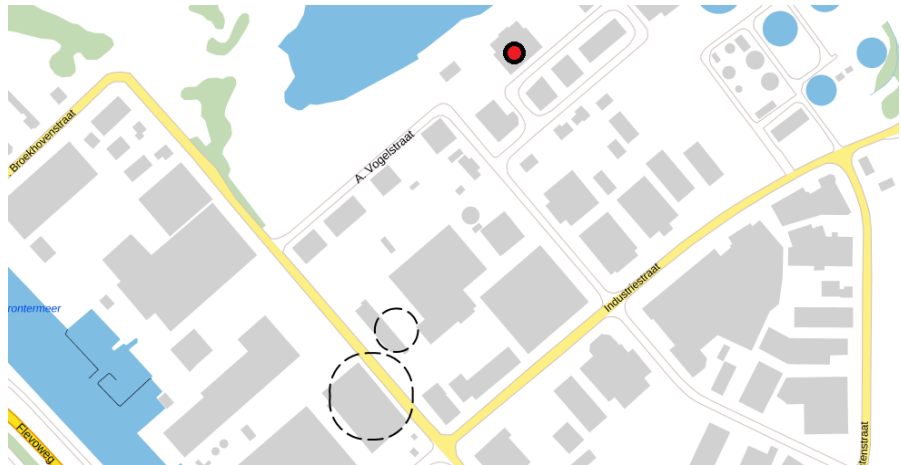
zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevaarbron aangemerkt (mobiele bronnen).

Stationaire bronnen

In de omgeving van de Uiterwaardenstraat 19 bevinden zich twee stationaire risicobronnen, allebei op het bedrijventerrein de Kruismaten (zie afbeelding 10). Het gaat om Biohorma en Sensient Dehydrated Flavors. Van beide bedrijven kan worden vastgesteld dat deze op voldoende afstand zitten van de bedrijfswoning aan de Uiterwaardenstraat 19 (zie afbeelding 11). De verplaatsing van de bedrijfswoningen van de Uiterwaardenstraat 17 naar de nieuwe locatie betekent een vergroting van de afstand tot de risicovolle bronnen.



Figuur 10: risicobronnen in omgeving Uiterwaardenstraat 19



Figuur 11: risicocontouren behorende bij risicobronnen in omgeving Uiterwaardenstraat 19

Mobiele bronnen

De dichtstbijzijnde mobiele bron in de omgeving van de Uiterwaardenstraat 19, is een buisleiding van de Gasunie. Deze bevindt zich op circa 1,5 kilometer afstand van de beoogde bedrijfswoning, en kan daarmee niet als extern risico worden aangemerkt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Bij een ruimtelijk initiatief moet worden aangetoond in hoeverre het initiatief de luchtkwaliteit van de omgeving beïnvloedt, en in hoeverre het initiatief zelf gevoelig is voor de bestaande luchtkwaliteit in het gebied. Het eerste is in het geval van de Uiterwaardenstraat 19 niet aan de orde; de bedrijfswoning zorgt niet voor luchtverontreiniging op het bedrijventerrein. Bekeken moet wel worden in hoeverre de luchtkwaliteit op het bedrijventerrein een beperking zou hebben voor de functie wonen.

Er zijn wettelijke (Europese) normen als het gaat om fijnstof (PM_{2,5} / PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In onderstaande tabel zijn die normen opgenomen, en is ook de door de Atlas Leefomgeving (van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) gemeten waarden op het bedrijventerrein in 2016 meegenomen.

Stof	Norm	Gemeten waarde
Fijnstof PM _{2,5}	< 25 µg/m ³	10-11 µg/m ³
Fijnstof PM ₁₀	< 40 µg/m ³	15-18 µg/m ³
Stikstofdioxide NO ₂	< 40 µg/m ³	14-16 µg/m ³

De gemeten waarden blijven voor alle stoffen ruim onder de norm. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er daarom geen bezwaar tegen het voorgenomen initiatief om op de Uiterwaardenstraat 19 een bedrijfswoning te realiseren.

4.7 Geur

Door Groenewold, Adviesbureau voor Milieu & Natuur, is in januari 2018 een onderzoek uitgevoerd naar de inpasbaarheid van het plan voor onder andere wat betreft het aspect geur (zie bijlage 1 bij bestemmingsplantoelichting). Bij de al dan niet toestaan van de realisatie van geurgevoelige objecten (zoals woningen) moet het geuraspect worden meegewogen. Bij de Uiterwaardenstraat 19 is vooral de rioolwaterzuivering (RWZI) van belang. Een RWZI heeft afhankelijk van de capaciteit een grootste afstand van geur voor minimaal 200m. De geplande woning ligt op ca. 146m van de grens van de RWZI. In figuur 12 is een contour van 146m vanaf de perceelgrens van de RWZI getekend. Hieruit blijkt dat er drie bestaande woningen dichterbij liggen dan de geplande woning, namelijk Uiterwaardenstraat 30, 30a en 32. De RWZI moet op die woningen al voldoen aan de geurnormen. Daarmee geeft realisatie van de geplande woning voor de RWZI geen extra belemmering voor de bedrijfsvoering. Er mag worden

verwacht dat de geurbelasting ter plaatse van de geplande woning voldoet aan de geurnormen, waarmee voor geur een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect geur vormt in deze situatie geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Figuur 12: Milieuzone (geluid, geur)

4.8 Geluid

Het hiervoor genoemde onderzoek van Groenewold (januari 2018) heeft zich ook gericht op de inpasbaarheid van het plan voor wat betreft het aspect geluid (zie bijlage 1 bij bestemmingsplantoelichting). Het perceel Uiterwaardenstraat 17 (met in het huidige bestemmingsplan de functieaanduiding voor twee bedrijfswoningen) ligt deels binnen de geluidzone (zie ook figuur 12). De geplande woning op de Uiterwaardenstraat 19 ligt geheel binnen deze zone. Voor woningen binnen de geluidzone geldt een maximale hogere waarden van 55 dB(A). Door de omgevingsdienst Noordwest Veluwe is namens de gemeente Elburg ten behoeve van het geluidsonderzoek de geluidbelasting op de gevel van de Uiterwaardenstraat 19 berekend (zie ook afbeelding 13).

Gezien de ligging van de Uiterwaardenstraat 19 aan de rand van de zone was de verwachting dat de geluidbelasting op de woning maximaal $L_{et-maal}=51-52$ dB (A) zal bedragen. Dat blijkt ook het geval als er geen voor-

zeningen worden getroffen. Langs het dakterras is echter een scherm gepland van 1.80m hoog, die de geluidbelasting op de gevel doet afnemen. De geluidbelasting van alle gezoneerde bedrijven tezamen is door de ODNV dan berekend op $L_{etmaal}=48.0$ dB(A) op de noordoostgevel. De zuidoost-gevel van de woning wordt geheel of doof uitgevoerd en behoeft daarmee geen verdere toetsing. Op de andere gevels van de woning is de geluidbelasting ook lager dan 50 dB (A). Hiermee is een procedure hogere grenswaarde voor industrielawaai niet nodig.



Figuur 13: Geluidbelasting op gevel Uiterwaardenstraat 19

Overige bedrijven

Voor de overige bedrijven is vooral het geluidsaspect van belang in relatie tot de nieuw geplande woning. De nieuwe woning mag de bestaande bedrijven niet onevenredig belemmeren in de bedrijfsvoering. Voor de overige bedrijven (buiten het gezoneerde deel) geldt dat andere woningen reeds maatgevend zijn voor de aspecten geur en geluid. Daarnaast is door het treffen van maatregelen (dove zuidoost-gevel en afscherming) aangetoond dat het initiatief voor het aspect geluid sowieso geen extra belemmeringen geeft voor de bestaande bedrijven.

Woon- en leefklimaat

Tot slot is in een onderzoek gekeken naar de effecten op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de aspecten geur en geluid. De aanwezigheid van de bestaande woningen beperkt een grote uitbreiding van de geluidemissie en van geur door de bedrijven. In het plan is een dove zuidoostgevel en een scherm langs het dakterras opgenomen. Daarmee is het woon- en leefklimaat ook voor de toekomst gegarandeerd. Na de plaatsing van een scherm van minimaal 1.80m hoog langs het dakterras is ook een geluid luwe buitenruimte aanwezig. De geluidbelasting ter plaatse van de gevoelige ruimten en gevels van het plan liggen daarmee lager dan $L_{etmaal}=50$ dB (A). Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Het onderhavige bestemmingsplan – waarin het enkel mogelijk wordt gemaakt om een bedrijfswoning te realiseren – bevat geen bedrijf met een milieuzonering als bedoeld in de Wet milieubeheer (Wm). In de directe omgeving van de locatie, namelijk op het bedrijventerrein de Kruismaten, bevinden zich wel verschillende bedrijven. Door het VNG zijn richtlijnen opgesteld waarmee bepaald wordt welke afstand tot bewoning aangehouden dient te worden. De handreiking bedrijven en milieuzonering van het VNG biedt hierbij houvast. Daarin zijn bedrijven in categorieën ingedeeld, die correspondeert met een bepaalde aan te houden afstand. In onderstaande tabel zijn die afstanden samengevat.

Categorie	Afstand	Categorie	Afstand
1	10 meter	4.2	300 meter
2	30 meter	5.1	500 meter
3.1	50 meter	5.2	700 meter
3.2	100 meter	5.3	1000 meter
4.1	200 meter	6	1500 meter

Op basis van deze afstanden is in het bestemmingsplan Kruismaten (2012) een milieuzonering bepaald voor de verschillende deelgebieden van het bedrijventerrein. Zie figuur 14. In bijlage 2 volgt de staat van bedrijfsactiviteiten (waarin is vastgelegd welke bedrijfsactiviteiten in welke categorieën worden ingedeeld) behorende bij het bestemmingsplan Kruismaten 2012. Deze blijft voor voorliggend bestemmingsplan ook van toepassing.

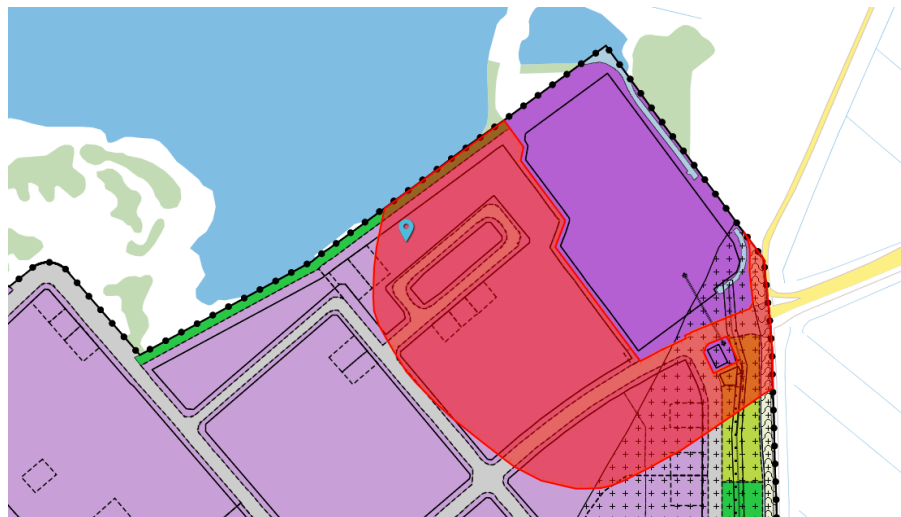


Figuur 14: milieuzonering in bestemmingsplan Kruismaten (2012), gem. Elburg

Het deelgebied waarin de bedrijfswoning aan de Uiterwaardenstraat 19 moet worden gerealiseerd, mogen bedrijven tot in de categorie 5.1 worden gerealiseerd (afstand tot woning 500 meter). In dat gebied bevindt zich ook een industrieel bedrijf, waarvoor een milieuzonering is gemarkeerd in

het vigerende bestemmingsplan (gelijk aan de milieuzone als besproken in paragraaf 4.7 en 4.8, zie de rode markering in afbeelding 15). De beoogde locatie voor de bedrijfswoning valt in die milieuzonering.

In dergelijke gevallen wordt een onderscheid gemaakt tussen reguliere (burger)woningen en bedrijfswoningen. In principe zijn alle woningen wat betreft functie aan te merken als gevoelig. Echter, indien de milieuzonering volledig wordt toegepast, heeft dit als consequentie dat zeer veel bedrijven in het plangebied (en de rest van het land) worden beperkt in de bedrijfsvoering. Er zijn op het bedrijventerrein de Kruismaten diverse bedrijfswoningen aanwezig, waarvan een aantal zich ook in de milieuzonering bevinden. De bouw van bedrijfswoningen is toegestaan op grond van de vigerende bestemmingsplannen. Bewoners van deze woningen hebben zich bewust gevestigd op het bedrijventerrein, wetende dat hierbij hinder door bedrijven kan optreden. Daarom zal de milieuzonering rond bedrijfswoningen niet worden toegepast.



Figuur 15: in het rood de milieuzonering (geluid) in omgeving Uiterwaardenstraat 19

Tegelijkertijd heeft de gemeente Elburg het standpunt dat voorkomen moet worden dat meer bewoners van bedrijfswoningen worden gehinderd, en is daarom van mening dat het aantal bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zoveel mogelijk moet afnemen. In dat kader is besloten om in voorliggend bestemmingsplan de reservering voor een tweetal bedrijfswoningen op locatie Uiterwaardenstraat 17 uit te ruilen voor de mogelijkheid om één bedrijfswoning te realiseren op Uiterwaardenstraat 19.

Conclusie

Omdat het in voorliggend bestemmingsplan gaat om een bedrijfswoning en niet om een reguliere woning, wordt de milieuzonering niet toegepast. Om een ongewenste groei van het aantal woningen op bedrijventerreinen te voorkomen, wordt in het bestemmingsplan een reservering voor twee bedrijfswoningen uitgeruild voor één bedrijfswoning.

4.10 Verkeer en parkeren

Het initiatief omhelst, buiten de realisatie van de bedrijfswoning, geen werkzaamheden aan het terrein rondom de bedrijfswoning of de openbare ruimte van het bedrijventerrein de Kruismaten. Bewoners van de bedrijfswoning kunnen gebruik maken van bestaande parkeergelegenheid bij het bedrijf aan de Uiterwaardenstraat 19.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

Het doel van een m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met een m.e.r. in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wet milieubeheer (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is;
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen);
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Bepalen m.e.r.-plicht

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op de Uiterwaardenstraat 19 te Elburg één bedrijfswoning te realiseren. Een wijziging van een bestemmingsplan is m.e.r.-(beoordelings)plichtig, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling van (bedrijfs)woningen wordt niet genoemd in onderdeel C, en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Dan kan het echter nog steeds het geval zijn dat er een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling opgesteld moet worden. In onderdeel D 11.2 van het besluit milieueffectrapportage wordt woningbouw als m.e.r.-beoordelingsplichtig aangewezen wanneer het gaat om 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Dat is het geval wanneer een ontwikkeling een oppervlakte van meer dan 100 hectare, meer dan 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 200.000 m2 omvat. Het initiatief aan de Uiterwaardenstraat 10 blijft ruim onder deze drempelwaarden. Omdat belangrijke milieueffecten op basis van de gedane onderzoeken ook uitgesloten zijn, en omdat het bouwen van een bedrijfswoning ook niet als activiteit in de andere artikelen van onderdeel

D worden benoemd, is er geen sprake van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-plichtig is, niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is en niet vormvrije m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn vastgelegd. Voor het bestemmingsplan 'Uiterwaardenstraat 19, Elburg' gelden in principe dezelfde regels als voor het vigerende bestemmingsplan 'Kruismaten 2012'. In de volgende paragraaf wordt kort toegelicht wat de regels inhouden, en wat de wijzigingen zijn in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende plan.

5.2 Toelichting regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden. Tenslotte staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels wordt een omschrijving van begrippen gegeven en wordt de relatie met het vigerende bestemmingsplan Kruismaten 2012 toegelicht, en aangegeven dat de regels in dit bestemmingsplan onverminderd van toepassing blijven, tenzij anders bepaald in de nieuwe/aangepaste regels of verbeelding.

Bestemmingsregels

Ook de bestemmingsregels blijven onverminderd van toepassing, zo ook voor de op de Uiterwaardenstraat 19 enige geldende bestemming 'bedrijventerrein', met dien verstande dat er één wijziging zal worden doorgevoerd in de regels. In het huidige bestemmingsplan staat benoemd dat gronden met de aanduiden 'Bedrijventerrein' onder andere zijn bestemd voor een *bestaande* bedrijfswoning. In het geval van de Uiterwaardenstraat 19 gaat het niet om een bestaande, maar om een nieuw te realiseren bedrijfswoning.

Algemene regels

De algemeen gestelde regels in dit hoofdstuk gelden voor het hele plangebied. De volgende regels worden gebruikt in dit plan; anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene regels inzake afwijking, algemene wijzigingsregels en overige regels.

Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels staan de regels die betrekking hebben op het overgangrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels.

De slotregel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Uiterwaardenstraat 19, Elburg.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief is meerdere keren besproken met en behandeld door de gemeente Elburg. Op 3 oktober 2017 heeft het college besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de realisatie van de bedrijfswoning. Het belangrijkste argument destijds om medewerking te verlenen is de mogelijkheid om de bouw van twee bedrijfswoningen op het naastgelegen perceel Uiterwaardenstraat 17 (waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven) zal komen te vervallen, waarmee er per saldo een afname is met één bedrijfswoning. Destijds zijn aan de medewerking een aantal voorwaarden, namelijk:

- dat op basis van milieuonderzoek wordt aangetoond dat de naastgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- dat de directies van deze bedrijven verklaren hiervan kennis genomen te hebben;
- dat initiatiefnemer op basis van een planschaderisico-analyse verklaart eventuele planschade voor zijn rekening te zullen nemen;
- dat op basis van onderzoeken wordt aangetoond dat in de nieuw te realiseren woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- dat de nieuwe woning dient te voldoen aan de eisen van duurzaamheid.

Door het college van B&W van de gemeente Elburg is op 2 oktober 2018 besloten dat voldoende inzichtelijk is gemaakt dat met de huidige plannen voor de bedrijfswoning wordt voldaan aan deze randvoorwaarden, en dat een bestemmingsplanwijziging kan worden doorlopen. Op dinsdag 4 december 2018 is het ontwerp van het bestemmingsplan ambtelijk besproken met de gemeente Elburg.

De eigenaar van het perceel is in gesprek gegaan met de directie van het naastgelegen bedrijf op het bedrijventerrein. De directie van dit bedrijf heeft de gedane onderzoeken beoordeeld en de initiatiefnemer schriftelijk medegedeeld geen bezwaar te hebben tegen de voorgestelde bedrijfswoning. Partijen hebben vastgelegd dat er wederzijds nu en in de toekomst geen belemmeringen mogen spelen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofd-

regel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan/wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben op 5 december 2018 een anterieure overeenkomst gesloten. Eventuele vergoedingen van kosten van planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is onderdeel van de anterieure overeenkomst. De overige gemeentelijke kosten omvatten de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

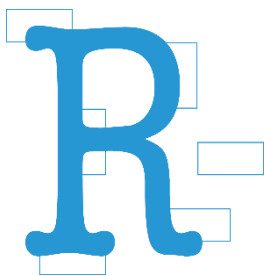
7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijk ordening is vastgelegd dat er overleg wordt gehouden met bestuursorganen, anders dan die belast met de voorbereiding van het bestemmingsplan (in dit geval de gemeente Elburg), die betrokken zijn bij de zorg voor een goede ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omdat het hier gaat om een dusdanig kleinschalig initiatief, waarmee geen provinciale- of rijksbelangen worden geraakt, is beoordeeld dat een overleg met andere bestuursorganen dan die van de gemeente Elburg niet noodzakelijk is.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan voor de Uiterwaardenstraat 19 heeft in de periode van woensdag 16 januari tot en met woensdag 27 februari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp. Er zijn daarom geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd in de toelichting, verbeelding of regels van het bestemmingsplan.



bureau Ruimtewerk

Thorbeckegracht 39

8011 VN Zwolle

t 038 425 43 21

f 038 425 43 28

KvK Zwolle 05063418

info@bureauruimtewerk.nl